



Cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères

Par Vic

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain dans un lotissement (qui aura 10 ans en 2023), sur une commune qui dispose d'un PLU. Le lotissement dans lequel nous faisons construire a également un règlement et un cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères.

Je voulais investir dans des clôtures de 1m80 de hauteur.

- Dans le règlement et le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères il est indiqué que les clôtures doivent mesurer 1m50 maximum de hauteur.

- Dans le PLU il est indiqué que les clôtures doivent mesurer 1m80 maximum de hauteur.

Il est donc plus intéressant pour moi d'attendre les 10 ans du lotissement pour que la loi ALUR supprime automatiquement le règlement du lotissement et les clauses des "1m50 maximum de hauteurs des clôtures" par la même occasion.

Ma question est la suivante :

Le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères est-il considéré comme un cahier des charges ?

D'après mes recherches le cahier des charges et surtout les clauses concernant les obligations régissant les rapports entre colotis ne sont pas concernés par la loi ALUR.

Du coup si le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères n'est pas considéré comme un cahier des charges je pourrais suivre, en 2023, seulement ce que préconise le PLU ?

Merci de vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

La péremption décennale prévue par la loi Alur, et codifiée à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, ne concerne que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement.

S'agissant d'une règle d'urbanisme, la hauteur de clôture devrait suivre cette péremption.

Par Vic

Merci beaucoup de votre réponse !

J'ai contacté également le lotisseur pour avoir plus d'informations sur le règlement et le cahier des charges, ainsi que les clauses à respecter.

Il reste très très flou...
Voici son message :

Le premier alinéa de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir ».

Aussi, le PLU devient automatiquement applicable dans le périmètre du lotissement 10 ans après la date de délivrance du permis d'aménager, en lieu et place des règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement.

Toutefois, ce même article précise, en son alinéa 2, que :

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

Par conséquent, les règles d'urbanisme applicables seront celles du PLU, mais les dispositions du cahier des charges qui régissent les rapport entre colotis continueront de s'appliquer.

Je vous adresse ci-joint le cahier des charges qui doit impérativement être respecté. (voir page 11 et 12 ? clôture).

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères est une annexe du Cahier des Charges et doit également être respecté.

En gros , pour eux ils considère que les clôtures font partie du "rapport entre colotis" et non pas des règles d'urbanisme tout simplement.

Quelqu'un peut-il me confirmer si le lotisseur a raison ou si les clôtures doivent suivre la péremption décennale comme Al Bundy le suggère s'il vous plaît ?

Merci à vous